



Prospectus nr 10 van 1 september 2013

betreffende woonkredieten met gewestwaarborg  
toegestaan door de nv Onesto Kredietmaatschappij  
erkende sociale kredietvennootschap  
ingeschreven bij beslissing van de FSMA van 16 november 1994

## INHOUD

<b>I. HYPOTHEEKONDERNEMING</b>	<b>4</b>
<b>II. KREDIETVORM</b>	<b>5</b>
<b>III. ALGEMENE VOORWAARDEN</b>	<b>6</b>
<b>A. Doel van de lening</b>	<b>6</b>
<b>B. Wat is een bescheiden woning ?</b>	<b>6</b>
1. Woning	6
2. Verkoopwaarde	6
<b>C. Leenquotiteiten</b>	<b>7</b>
<b>D. Duur</b>	<b>7</b>
<b>E. Optie tot tijdelijke opschorting van kapitaalaflossing</b>	<b>7</b>
<b>F. Waarborgen</b>	<b>8</b>
1. Hypothecaire waarborg	8
2. Schuldsaldoverzekering (zie VIII)	9
3. Brandverzekering (zie VIII)	9
<b>IV. RENTEVOETEN</b>	<b>10</b>
<b>A. Vastheid van de rentevoet</b>	<b>10</b>
1. formule 1 : vaste rentevoet	10
2. formule 2 : variabele rentevoet : $3/1/+3/-3$	10
3. formule 3 : variabele rentevoet : $6/1/+3/-3$	10
4. formule 4 : variabele rentevoet : $15/1/+3/-3$	10
5. Formule 5 : variabele rentevoet : $20/1/+2/-2$	10
<b>B. Formules met variabele rentevoet</b>	<b>10</b>
1. Wanneer kan de rentevoet veranderen?	10
a) formule 2 ( $3/1/+3/-3$ )	10
b) formule 3 ( $6/1/+3/-3$ )	10
c) formule 4 ( $15/1/+3/-3$ )	10
d) formule 5 ( $20/1/+2/-2$ )	11
2. Op welke basis gebeuren de rentevoetaanpassingen?	11
3. Extra bescherming : onze exclusieve “rente-remmer”	11
4. Gevolgen van de rente-aanpassingen	11
5. Maximale stijging en daling van de interestvoet voor de formules $3/1/+3/-3$ , $6/1/+3/-3$ en $15/1/+3/-3$	12
6. Maximale stijging en daling van de interestvoet voor de formule $20/1/+2/-2$	12
7. Mededeling aan de kredietnemer	12
8. Voorbeeld rentevoetherziening	12
<b>V. OPNEMING VAN HET LENINGSBEDRAG</b>	<b>14</b>
<b>A. De aankoop of behoud van een bescheiden woning</b>	<b>14</b>
<b>B. Nieuwbouw, renovatie, sanering of verbetering van een bescheiden woning</b>	<b>14</b>
1. Hoe wordt het bedrag ter beschikking gesteld?	14
2. Interestberekening bij inpandgeving van sommen	14
3. Opnemingsperiode van de lening	15
<b>C. Aankoop van een bescheiden woning met renovatie, sanering of verbetering</b>	<b>15</b>
<b>VI. TERUGBETALING VAN DE LENING</b>	<b>16</b>
<b>A. Terugbetalingswijze: vaste mensualiteiten</b>	<b>16</b>
<b>B. Tijdstip van terugbetaling</b>	<b>17</b>



<b>C.</b>	<b>Vervroegde terugbetalingen</b>	<b>17</b>
1.	Wanneer ? Hoe ?	17
2.	Gevolgen ?	18
3.	Vergoeding voor wederbelegging	18
<b>D.</b>	<b>Vertraging in de betaling</b>	<b>18</b>
<b>E.</b>	<b>Praktische modaliteiten</b>	<b>18</b>
<b>VII.</b>	<b><i>KOSTEN EN VERGOEDINGEN</i></b>	<b>19</b>
<b>A.</b>	<b>Schattingskosten</b>	<b>19</b>
<b>B.</b>	<b>Dossierkosten</b>	<b>19</b>
<b>C.</b>	<b>Notariskosten</b>	<b>19</b>
<b>D.</b>	<b>Gewestwaarborg</b>	<b>19</b>
<b>VIII.</b>	<b><i>AAN TE HECHTEN CONTRACTEN</i></b>	<b>20</b>
<b>A.</b>	<b>Schuldsaldoverzekering</b>	<b>20</b>
<b>B.</b>	<b>Brandverzekering</b>	<b>20</b>
<b>C.</b>	<b>Gevolgen voor de kredietnemer</b>	<b>20</b>
1.	Vrijheid van verzekering	20
2.	Opeisbaarheid	20
<b>IX.</b>	<b><i>REALISATIE VAN EEN LENING</i></b>	<b>21</b>
<b>A.</b>	<b>Vooraf</b>	<b>21</b>
<b>B.</b>	<b>Overzicht</b>	<b>21</b>



## I. HYPOTHEEKONDERNEMING

<b>Benaming</b>	Onesto Kredietmaatschappij nv
<b>Rechtsvorm</b>	Naamloze Vennootschap
<b>Maatschappelijke zetel</b>	Graaf van Loonstraat 15/1 3580 Beringen
<b>Administratieve zetel</b>	Graaf van Loonstraat 15/1 3580 Beringen
<b>Bijkantoren</b>	3530 Houthalen, Ringlaan 43
<b>Ondernemingsnummer</b>	0401.349.970
<b>Telefoon</b>	011/422410
<b>Telefax</b>	011/424255
<b>Directeur</b>	Hans VERMEULEN
<b>Mail</b>	<a href="mailto:info@onesto-woonkrediet.be">info@onesto-woonkrediet.be</a>
<b>Website</b>	<a href="http://www.onesto-woonkrediet.be">www.onesto-woonkrediet.be</a>



## II. KREDIETVORM

We verstrekken leningen op interest, gewaarborgd door een “hypotheek voor alle sommen”.

De hypotheek voor alle sommen kan voor belangrijke kostenbesparing zorgen indien de kredietnemer op een later tijdstip nog een lening zou afsluiten ter financiering van verbouwingen aan de aangekochte woning. Er zijn immers in principe geen nieuwe hypotheekkosten verschuldigd, tenminste indien de totale openstaande schulden niet uitstijgen boven het bedrag van de hypotheek. Er moet wel rekening gehouden worden met het feit dat een hypothecaire inschrijving slechts 30 jaar geldig blijft.

Voor elke nieuwe lening gewaarborgd door de hypotheek voor alle sommen wordt het kapitaal, de duur en de interestvoet overeengekomen bij het aanvragen van de nieuwe lening.

Onze vennootschap kan eventueel ook nog voorschotten toestaan in het kader van eerder toegestane kredietopeningen. Op elk voorschot zijn alle modaliteiten van toepassing die gelden voor leningen. Ieder voorschot kan voor praktische doeleinden gezien worden als een lening op intrest en alle hiernavolgende bepalingen zullen onverminderd gelden voor dergelijke nieuwe voorschotten.



### III. ALGEMENE VOORWAARDEN

#### A. Doel van de lening

Uitsluitend leningen voor het **aankopen, bouwen, verbouwen** of **behouden** van bescheiden **woningen**.

#### B. Wat is een bescheiden woning ?

Een ééngezinswoning wordt als **bescheiden** beschouwd wanneer ze :

- ofwel gebouwd is en verkocht wordt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams Woningfonds.
- ofwel een ééngezinswoning waarvan de verkoopwaarde (grond inbegrepen) de door het Vlaams Gewest bepaalde grenswaarde niet overtreft.

#### 1. Woning

Het moet gaan om de **enige** woning van het gezin van de kredietnemer.

De woning moet binnen twee jaar na de toekenning van de lening en zolang de gewestwaarborg op de lening geldt volledig en uitsluitend worden **bewoond** door het gezin van de kredietnemer. De woning mag niet verhuurd worden.

Van de voorwaarde dat het om de enige woning van het gezin van de kredietnemer moet gaan, wordt afgeweken indien:

1. ofwel de kredietnemer op het moment van toekenning van de lening een ongezonde woning wegens overbevolking bewoont en zich ertoe verbindt al zijn onroerende rechten erop af te staan binnen twee jaar na toekenning van de lening. De overbevolking wordt vastgesteld door de burgemeester (art. 17 van de Vlaamse Wooncode);
2. ofwel de kredietnemer op het moment van toekenning van de lening een ongezonde en niet-verbeterbare woning bewoont en zich ertoe verbindt
  - ofwel ze te slopen;
  - ofwel ze niet meer als woning te laten dienen zodra hij de woning waarvoor de lening werd aangegaan, betreft of indien hij deze reeds voor het verlijden van de koopakte betrok, zodra de lening wordt toegestaan;

Het ongezond en niet-verbeterbaar karakter van de woning wordt vastgesteld door de burgemeester (art. 15 en art. 16 van de Vlaamse Wooncode).

#### 2. Verkoopwaarde

De verkoopwaarde mag de op het tarievenblad vermelde bedragen niet overschrijden; deze maxima worden vastgesteld door de Vlaamse regering en zijn afhankelijk van de gezinstoestand van de kredietnemer en ook de ligging van de woning (in een Vlabinvest-gebied of niet).

De **verkoopwaarde** is de waarde van het onroerend goed (grond inbegrepen) bij een vrijwillige verkoop, zoals die wordt geschat door de expert aangewezen door onze vennootschap.

De maxima kunnen cumulatief worden verhoogd met 5 % per kind ten laste, en voor ieder van de



ascendenten van de kredietnemer die op de datum van de leningsaanvraag sedert ten minste zes maanden met hem samenwoont.

De maximale verkoopwaarde wordt verhoogd met 10 % indien de woning gelegen is in een Vlabinvest-gebied.

Het werkgebied van Vlabinvest omvat alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde, alsook Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, gelegen in het arrondissement Leuven.

### **C. Leenquotiteiten**

Onder leenquotiteit verstaat men het percentage dat men kan ontlenen van de geschatte verkoopwaarde van het onroerend goed, of van de aankoopprijs indien die lager is.

Deze percentages zijn vastgesteld als volgt :

Met gewestwaarborg ?	Met schuldsaldoverzekering	Zonder schuldsaldoverzekering
Neen	80 %	80 %
Ja	100 %	90 %

Zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 2007 moet voor leningen met de **waarborg van het Vlaams Gewest** bij het verlijden van de akte of bij het sluiten van de overeenkomst een som gelijk aan 0,20 % van het globale ontleende bedrag (200,00 EUR op een lening van 100.000,00 EUR) worden afgehouden en gestort in het Waarborgfonds Sociale Leningen.

**Belangrijk is dat de rentevoet van de lening niet wordt verhoogd bij hoge leenquotiteiten.**

### **D. Duur**

De lening wordt terugbetaald over een termijn die door de kredietnemer, in overleg met onze vennootschap, wordt gekozen. Onder andere inkomen en fiscale aspecten kunnen bij die keuze een rol spelen.

De maximale looptijd is bepaald op 30 jaar voor variabele rentevoeten en op 25 jaar voor vaste rentevoeten.

### **E. Optie tot tijdelijke opschorting van kapitaalaflossing**

Bij uitzonderlijke familiale of financiële omstandigheden, op expliciete en voorafgaande vraag van de kredietnemer, heeft die het recht om een uitstel van maximaal 6 maanden te vragen in de terugbetaling van het kapitaal. Het aantal keren dat de kredietnemer gebruik kan maken van dergelijk uitstel is beperkt tot twee gedurende de totale looptijd van de lening. Deze optie brengt geen renteverhoging met zich mee en er zullen geen dossierkosten aangerekend worden.

In principe verlengt het uitstel de duur van de lening met evenveel maanden als het uitstel geldt.

Een duurverlenging kan er nooit toe leiden dat de nieuwe einddatum van de lening valt na het tijdstip dat de hypothecaire inschrijving die dient als integrale waarborg vervalt (in de regel 30 jaar na de akte die de



hypotheek vestigt). Wanneer een uitstel in dergelijk geval uitzonderlijk toch zou worden toegestaan, dan zal dit resulteren in een herberekening van de maandlast, zodat de lening volledig is terugbetaald op het moment dat de hypotheek wegvalt.

In elk geval zal de intrest gedurende de uitstelperiode onveranderd verschuldigd blijven, evenals de eventuele kosten en penaliteiten.

De aanvraag kan worden geweigerd wanneer, één jaar voordat het uitstel in werking zou treden, één of meer terugbetalingen te laat of niet gebeuren. Een terugbetaling is voor de toepassing van deze regel te laat wanneer die niet heeft plaatsgevonden binnen 30 dagen na de contractuele vervaldag

Om van dit voordeel te kunnen genieten dient de kredietnemer een schriftelijke aanvraag over te maken aan onze vennootschap, door middel van een aangetekend schrijven of afgifte van een schrijven tegen ontvangstbewijs. De aanvraag vermeldt het aantal maanden uitstel dat men wenst (maximaal 6 maanden) en de gewenste ingangsdatum. Als niet wordt opgegeven over hoeveel maanden het uitstel gaat, dan kan worden aangenomen dat de kredietnemer drie maanden uitstel vraagt.

Behoudens een gemotiveerde weigering, stuurt onze vennootschap een bevestiging van het uitstel samen met een nieuwe aflossingstabel die integraal deel zal uitmaken van de leningsovereenkomst. Tenzij een latere datum gevraagd wordt, gaat het uitstel in de tweede maand na het ontvangen van het verzoek. Een verzoek dat in januari ontvangen wordt zal er dus voor zorgen dat op de vervaldag van 1 maart geen kapitaal dient betaald te worden.

## F. Waarborgen

### 1. Hypothecaire waarborg

De lening moet in principe steeds gewaarborgd zijn door een hypothecaire inschrijving **in eerste rang**. Als de kredietnemer een bijkomende lening afsluit (bijvoorbeeld voor de financiering van verbouwwerken), dan moet de rang van de eventueel daarvoor te nemen hypotheek onmiddellijk aansluiten op die van de vorige inschrijving in het voordeel van onze vennootschap.

In bepaalde, uitzonderlijke gevallen kan onze vennootschap zich akkoord verklaren met een inschrijving in lagere rang

N.B. De rang van een hypotheek bepaalt de rangorde tussen de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers bij de verdeling van de verkoopprijs van het onroerend goed.

De hypothecaire inschrijving wordt genomen voor alle sommen. Daarom wordt dit type van waarborg "hypotheek voor alle sommen" genoemd. Het voordeel hiervan is dat alle toekomstige hypothecaire leningen bij onze vennootschap onder dezelfde hypotheek vallen.

De kredietnemer dient slechts éénmaal - bij het aangaan van de eerste lening - een hypotheek voor "alle sommen" te laten vestigen, wat een aanzienlijke *kostenbesparing* betekent.

Alle latere hypothecaire leningen bij onze vennootschap worden dus door deze hypotheek gewaarborgd. Slechts indien de som van alle uitstaande saldi, na het aangaan van de nieuwe lening, groter zou zijn dan de hypotheek, moet er een nieuwe hypotheekakte verleden worden.

voorbeeld:	hypotheek voor alle sommen voor	70.000,00 EUR
	uitstaand saldo:	50.000,00 EUR
	bijkomende lening :	30.000,00 EUR
	➔ bijkomende hypotheek nodig van :	10.000,00 EUR





Voor de bijkomende hypothecaire leningen, die geen bijkomende hypotheek vergen, dient niet opnieuw naar de notaris gegaan te worden, wat eveneens de kosten drukt. Een onderhandse akte volstaat.

Deze hypotheek voor alle sommen is bijvoorbeeld een ideale formule indien de kredietnemer op een later tijdstip nog verbouwingen zal uitvoeren aan de aangekochte woning. Er zijn immers in de meeste gevallen geen nieuwe hypotheekkosten verschuldigd.

**2. Schuldsaldoverzekering (zie VIII)**

**3. Brandverzekering (zie VIII)**



## IV. RENTEVOETEN

### A. *Vastheid van de rentevoet*

De kandidaat-kredietnemer heeft de keuze tussen vijf formules:

1. **formule 1 : vaste rentevoet**

De rentevoet is contractueel vast voor de volledige looptijd van de lening .

2. **formule 2 : variabele rentevoet : 3/1/+3/-3**

De rentevoet is contractueel vast voor 3 jaar en is nadien herzienbaar om het jaar. De stijging of de daling van de rentevoet is beperkt tot 3% (of 0,247 % op maandbasis).

3. **formule 3 : variabele rentevoet : 6/1/+3/-3**

De rentevoet is contractueel vast voor 6 jaar en is nadien herzienbaar om het jaar. De stijging of de daling is beperkt tot 3 % (of 0,247 % op maandbasis)..

4. **formule 4 : variabele rentevoet : 15/1/+3/-3**

De rentevoet is contractueel vast voor 15 jaar en is nadien herzienbaar om het jaar. De stijging of de daling is beperkt tot 3 % (of 0,247 % op maandbasis)..

5. **Formule 5 : variabele rentevoet : 20/1/+2/-2**

De rentevoet is contractueel vast voor 20 jaar en is nadien herzienbaar om het jaar. De stijging of de daling is beperkt tot 2 % (of 0,165 % op maandbasis)

### B. *Formules met variabele rentevoet*

1. **Wanneer kan de rentevoet veranderen?**

a) **formule 2 (3/1/+3/-3)**

De herziening heeft de eerste maal plaats op de eerste dag van de maand volgend op de derde verjaardag en nadien om het jaar.

b) **formule 3 (6/1/+3/-3)**

De herziening heeft de eerste maal plaats op de eerste dag van de maand volgend op de zesde verjaardag en nadien om het jaar.

c) **formule 4 (15/1/+3/-3)**

De herziening heeft de eerste maal plaats op de eerste dag van de maand volgend op de vijftiende verjaardag en nadien om het jaar.



d) formule 5 (20/1/+2/-2)

De herziening heeft de eerste maal plaats op de eerste dag van de maand volgend op de twintigste verjaardag en nadien om het jaar.

## 2. Op welke basis gebeuren de rentevoetaanpassingen?

De rentevoet verandert in dezelfde verhouding als de referte-index A gekoppeld aan de lineaire obligaties en dit overeenkomstig de bepalingen van artikel 9 paragraaf 1 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet (zoals gewijzigd) en het koninklijk uitvoeringsbesluit van 11 januari 1993.

Deze referte-indexen wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op de laatste werkdag van elke maand.

De oorspronkelijk in aanmerking te nemen index is die van de kalendermaand die de datum van het tarief voorafgaat. Datum van het tarief en referte-index worden op het tarievenblad vermeld per type lening. Met type worden hier de formules onder punt IV.A bedoeld.

De nieuwe index is die van de kalendermaand die de datum van de rentevoetherziening voorafgaat.

De nieuwe maandrentevoet zal afgerond worden tot het dichtstbijzijnde duizendste percent en zal, na afronding, slechts toegepast worden voorzover ze een minimumverschil van 0,042% op maandbasis (of 0,5% op jaarbasis) met de lopende rentevoet oplevert. Is het verschil kleiner, dan blijft de lopende rentevoet onveranderd.

## 3. Extra bescherming : onze exclusieve “rente-remmer”

U geniet een extra bescherming omdat een eerste rentestijging van 0,50 % (0,042 % per maand) boven uw oorspronkelijke rentevoet nooit zal worden doorgerekend. Is de renteaanpassing niet hoger dan 0,50 %, dan wordt uw rentevoet helemaal niet aangepast.

Stijgt de rente met bv. 1 % boven uw oorspronkelijke rentevoet, dan verhoogt de rente voor uw krediet slechts 0,50 %. Elke daling ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet wordt wel integraal doorgerekend.

Voorbeeld (cijfers op jaarbasis)

Indexverhoging	Effect renteremmer	Renteverhoging (ev. na toepassing max. stijging)
+ 0,400	-0,400	+ 0,00%
+ 0,750	-0,500	+ 0,25%
+ 1,000	-0,500	+ 0,50%
+ 4,000	-0,500	+ 3,00% (of +2,00% in formule 20/1/+2/-2))

## 4. Gevolgen van de rente-aanpassingen

De aanpassing van de rentevoet zal tot gevolg hebben dat het bedrag van de mensualiteit wordt gewijzigd.

Bij verandering van de rentevoet worden de wederbeleggingsvergoeding, de verwijlinteressen en de vergoedingen verschuldigd ingevolge laattijdige betaling van rechten, kosten, erelonen en uitgaven eveneens aan de hand van de nieuwe rentevoet berekend.



## 5. Maximale stijging en daling van de interestvoet voor de formules 3/1/+3/-3, 6/1/+3/-3 en 15/1/+3/-3

De interestvoet kan maximaal 3% dalen of stijgen t.o.v. de oorspronkelijke interestvoet. De oorspronkelijke interestvoet is de interestvoet waartegen de interest wordt berekend die verschuldigd is op het tijdstip van de eerste rentebetaling.

Indien de oorspronkelijke rentevoet lager is dan 3%, dan is de maximale stijging gelijk aan het percentage van de rentevoet. De interestvoet kan ook in dezelfde mate dalen.

- Bv.
- oorspronkelijke rentevoet 2,7% → maximale stijging van 2,7%
  - oorspronkelijke rentevoet 5,1% → maximale stijging van 3%
  - oorspronkelijke rentevoet 6% → maximale stijging van 3%

## 6. Maximale stijging en daling van de interestvoet voor de formule 20/1/+2/-2

De interestvoet kan maximaal 2% dalen of stijgen t.o.v. de oorspronkelijke interestvoet. De oorspronkelijke interestvoet is de interestvoet waartegen de interest wordt berekend die verschuldigd is op het tijdstip van de eerste rentebetaling.

Indien de oorspronkelijke rentevoet lager is dan 2%, dan is de maximale stijging gelijk aan het percentage van de rentevoet. De interestvoet kan ook in dezelfde mate dalen.

## 7. Mededeling aan de kredietnemer

Elke verandering van de rentevoet, zal aan de kredietnemer meegedeeld worden uiterlijk op de datum dat de interesten aan de nieuwe rentevoet beginnen te lopen. Bij die mededeling zal kosteloos een nieuw aflossingsplan gevoegd worden.

## 8. Voorbeeld rentevoetherziening

- krediet tegen 4% op jaarbasis  
vertrek-index A = 2,210
- index A die bij de herziening moet gebruikt worden = 2,950  
de nieuwe rentevoet wordt dan:

$$4,00 \% + ( 2,950 - 2,210 ) = 4,74 \%$$

het verschil met de oorspronkelijke rentevoet bedraagt meer dan 0,5%

→ de nieuwe rentevoet zal toegepast worden, maar door het effect van de rente-remmer wordt de nieuwe rentevoet niet hoger dan 4,24%.

- index A die bij de herziening moet gebruikt worden : 1,700  
de nieuwe rentevoet wordt dan :

$$4,00 \% + ( 1,700 - 2,210 ) = 3,49 \%$$



## HET TARIEVENBLAD

**Als bijlage vindt u het tarievenblad. Dit blad geeft u een duidelijk overzicht van de geldende interestvoeten over de verschillende looptijden. Twijfel niet om hierover bijkomende inlichtingen te vragen. Op het tarievenblad zijn ook de referte-indexen vermeld. U kunt tevens nagaan of u over de laatste versie van dit document beschikt.**



## V. OPNEMING VAN HET LENINGSBEDRAG

### A. *De aankoop of behoud van een bescheiden woning*

Indien de lening aangewend wordt voor de aankoop of het behouden van een bescheiden woning, wordt het bedrag bij het verlijden van de akte of het tekenen van de overeenkomst via de notaris aan de kredietnemer overhandigd.

### B. *Nieuwbouw, renovatie, sanering of verbetering van een bescheiden woning*

#### 1. Hoe wordt het bedrag ter beschikking gesteld?

Indien de kredietnemer het ontleende bedrag niet in één keer wenst of kan opnemen omdat het bestemd is voor een nieuwbouw, renovatie, sanering of verbetering enz... van een bescheiden woning en de hypothecaire waarborg dus nog niet de voorziene waarde (waarde na voltooiing) bereikt heeft, geeft de kredietnemer onmiddellijk een som terug aan onze vennootschap **als pand**.

De in pand gegeven som is minstens gelijk aan de kostprijs van de nog uit te voeren werken. Zij wordt in schijven ter beschikking gesteld van de kredietnemer volgens het vorderen van de werken.

Hierna vindt de kredietnemer het normale uitbetalingsschema voor een nieuwbouw, waarvan in overleg tussen de kredietnemer en onze vennootschap eventueel afgeweken kan worden.

Max. opgenomen bedrag

20 % van het kredietbedrag	na afwerking van de helft van de ruwbouw
40 % van het kredietbedrag	na afwerking van de ruwbouw
50 % van het kredietbedrag	na het plaatsen van het dak
60 % van het kredietbedrag	na het plaatsen van leidingen en buitenschrijnwerk
70 % van het kredietbedrag	na de plafonnering
80 % van het kredietbedrag	na de bevloering
90 % van het kredietbedrag	na plaatsing sanitaire installaties
100 % van het kredietbedrag	na plaatsing van het binnenschrijnwerk en de oplevering

Voor renovatie-, aanpassings-, sanerings- of verbeteringswerken aan een bescheiden woning wordt een aangepast uitbetalingsschema opgemaakt.

#### 2. Interestberekening bij inpandgeving van sommen

Enerzijds betaalt de kredietnemer interesten op het volledige, ontleende bedrag (voor zover nog niet terugbetaald), berekend tegen de rentevoet van de lening.

Anderzijds ontvangt de kredietnemer interesten op de in pand gegeven bedragen. Deze interesten worden eveneens berekend tegen de rentevoet van de lening.

Concreet betekent dit dat de kredietnemer slechts effectief interesten verschuldigd is op de gelden die hij **werkelijk ter beschikking** gekregen heeft.



### 3. Opnemingsperiode van de lening

De kosteloze opnemingsperiode bedraagt automatisch twee jaar. Dit betekent dat alle opnemingen dienen te gebeuren binnen twee jaar te rekenen vanaf het verlijden van de akte of het ondertekenen van de overeenkomst. Mocht deze termijn niet gehaald worden, dan zal het niet opgenomen bedrag beschouwd worden als een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling of kan uitzonderlijk een akkoord worden gegeven voor een verlenging van de opnemingsperiode.

#### **C. *Aankoop van een bescheiden woning met renovatie, sanering of verbetering***

Indien de kredietnemer een woning aankoopt en deze onmiddellijk wenst te renoveren, te saneren of te verbeteren zal de uitbetaling gebeuren door een combinatie van de hoger vermelde methodes. Het (afgesproken) bedrag voor de aankoop zal bij het verlijden van de akte of het ondertekenen van de overeenkomst ter beschikking gesteld worden (zie punt A), het bedrag voor de werken volgens een opnemingsschema (punt B).

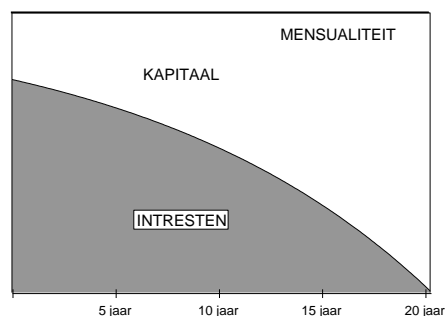


## VI. TERUGBETALING VAN DE LENING

### A. Terugbetalingswijze: vaste mensualiteiten

De lening wordt terugbetaald door elke maand een vast bedrag (de mensualiteit) te betalen.

Het deel van de mensualiteit bestemd voor de geleidelijke aflossing van het kapitaal wordt elke maand groter, terwijl het interestbestanddeel elke maand vermindert; de som van beide blijft constant.



De formule waarmee het bedrag van de mensualiteit wordt berekend is de volgende :

$$K \times \frac{1}{a_n} = K \times \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

waarbij:

K	=	globaal ontleend bedrag
n	=	duur van de lening in aantal maanden
i	=	rentepercentage per maand (= 1/100 van de maandelijkse rentevoet)
$a_n$	=	actuele waarde van n postnumerando betalingen van 1 EUR

#### Voorbeeld van berekening van de globale te betalen last in kapitaal en interesten

Gegevens : lening van 100.000,00 EUR  
 duur : 20 jaar  
 rentevoet : 0,400 % per maand of 4,91% per jaar

Lasten : mensualiteit = 648,96 EUR, als volgt berekend :

$$100.000,00 \times \frac{0,004}{1 - \frac{1}{1,004^{240}}}$$



<u>Samenstelling mensualiteiten :</u>			
*	<b>eerste mensualiteit</b>		
	interest :	$100.000,00 \times 0,400 \% =$	400,00 EUR
	kapitaal :	$648,96 - 400,00 =$	248,96 EUR
	saldo na betaling :	$100.000,00 - 248,96 =$	99.751,04 EUR
*	<b>tweede mensualiteit</b>		
	interest :	$99.751,04 \times 0,400 \% =$	399,00 EUR
	kapitaal :	$648,96 - 399,00 =$	249,96 EUR
	saldo na betaling :	$99.751,04 - 249,96 =$	99.501,08 EUR
*	<b>derde mensualiteit</b>		
	interest :	$99.501,08 \times 0,400 \% =$	398,00 EUR
	kapitaal :	$648,96 - 398,00 =$	250,96 EUR
	saldo na betaling :	$99.501,08 - 250,96 =$	99.250,12 EUR
*	enzovoort ...		

Aan de akte of de overeenkomst van de lening wordt een tabel gehecht die de samenstelling van elke maandelijkse terugbetaling bevat en het verschuldigd blijvend saldo na iedere betaling.

De mensualiteiten zijn steeds betaalbaar en eisbaar na vervallen termijn, de **eerste van iedere maand**.

De eerste effectieve betaling moet gebeuren op de eerste van de maand die volgt op het ondertekenen van de leningsovereenkomst. Voor de eerste mensualiteit worden de interesten prorata temporis berekend.

Voorbeeld : kredietakte verleden in de loop van maart  
 → 1<sup>ste</sup> betaling op 1 april

## **B. Tijdstip van terugbetaling**

1. aflossing, door betaling van de mensualiteiten, met de laatste aflossing op de overeengekomen eindvervaldag ;
2. **vervroegde** aflossing, op vrijwillige basis (zie C. hierna) ;
3. bij **overlijden** van de verzekerde voor de eindvervaldag d.m.v. de betaling - door de Verzekeraar - van het bij de aangehechte schuldsaldoverzekering nog verzekerd bedrag.

## **C. Vervroegde terugbetalingen**

### **1. Wanneer ? Hoe ?**

De kredietnemer zal vervroegde terugbetalingen mogen verrichten tot beloop van de hele lening of van een gedeelte ervan.

Vervroegde terugbetaling van het volledige kapitaal van de lening kan op elk ogenblik gebeuren.



De kredietnemer mag de lening op ieder ogenblik gedeeltelijk vervroegd terugbetalen met dien verstande dat meer dan één vervroegde terugbetaling per kalenderjaar verboden is wanneer het bedrag (de som) van de vervroegde terugbetalingen kleiner is dan 10% van het uitstaande kapitaal van de lening.

## 2. Gevolgen ?

### Na een vrijwillige gedeeltelijke vervroegde terugbetaling :

- \* het aantal overblijvende aflossingen wordt verminderd met die welke achtereenvolgens vervallen na de terugbetaling en waarvan de som gelijk is aan het vervroegd terugbetaald kapitaal; de bedongen duur wordt dus ingekort.
- \* de kredietnemer heeft het recht om de aangehechte schuldsaldoverzekering aan te passen aan de verminderde schuld (verlaging verzekerd kapitaal).

### Na een gedeeltelijke terugbetaling ingevolge overlijden :

het bedrag van de toekomstige mensualiteiten wordt herberekend in functie van het nieuw verschuldigd blijvend saldo en van de overblijvende looptijd.

## 3. Vergoeding voor wederbelegging

In geval van gehele of gedeeltelijke, vrijwillige of gedwongen, vervroegde terugbetaling, moet de kredietnemer een vergoeding betalen gelijk aan **drie maanden interest** berekend op het vervroegd afgelost kapitaal tegen de rentevoet van de lening.

Deze vergoeding is **niet** verschuldigd in volgende gevallen.

- Bij vervroegde terugbetaling na overlijden d.m.v. een aangehecht schuldsaldoverzekeringscontract.
- Als de terugbetaling gebeurt op de jaarlijkse vervaldag van het contract en het vervroegd afgeloste bedrag (samen met eventuele eerdere vervroegde terugbetalingen die binnen het kalenderjaar voor de betreffende vervaldag gebeurden) niet meer bedraagt dan 7,5% van het oorspronkelijke leningsbedrag.

## D. Vertraging in de betaling

Onverminderd de toepassing van de bepalingen inzake vervroegde opeisbaarheid zal bij wanbetaling van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling nalatigheidsinterest verschuldigd zijn op alle achterstallige bedragen. Deze nalatigheidsinterest wordt berekend tegen de geldende overeengekomen rentevoet **vermeerderd met een half procent op jaarbasis**. Bovendien zal er op het aflossingsbestanddeel van die mensualiteit een interest verschuldigd zijn, berekend tegen de verhoogde rentevoet, voor de tijdsperiode tussen de vervaldag en de werkelijke betaling.

De renteverhoging moet binnen drie maanden na de vervaldag aan de kredietnemer worden meegedeeld bij aangetekende brief. De eraan verbonden portkosten komen ten laste van de kredietnemer.

## E. Praktische modaliteiten

Alle betalingen in uitvoering van de leningsovereenkomst gebeuren in euro, uitsluitend door middel van domiciliëringen. Andere betaalwijze kan slechts mits voorafgaande goedkeuring.



## VII. KOSTEN EN VERGOEDINGEN

### A. *Schattingskosten*

Onze vennootschap laat de woning waarvoor de lening wordt aangegaan en die als hypothecaire waarborg zal dienen, schatten door een door haar erkende expert.

Een kopie van het schattingsverslag wordt bezorgd aan de kandidaat-kredietnemer zodra onze vennootschap dit ontvangen heeft.

De schatting gebeurt op kosten van de kredietnemer. Deze kosten vindt U op het tarievenblad. Geen enkel voorschot van schattingskosten wordt gevraagd. De betaling gebeurt pas na ontvangst van de kopie.

### B. *Dossierkosten*

Er worden geen dossierkosten aangerekend voor de aanvraag van een lening bij notariële akte.

Er worden wel dossierkosten aangerekend in volgende gevallen:

- wijziging aanbod op vraag van de kredietnemer (behoudens wanneer de maatschappij een fout heeft gemaakt bij het opstellen van het eerste aanbod);
- aanbod voor een onderhandse lening (inclusief de kosten voor registratie van de overeenkomst);
- niet-contractuele aanpassingen in de loop van het dossier die aanleiding geven tot het afleveren van een nieuw aanbod, zoals bv. een hypotheekoverdracht, schrapping van een kredietnemer of waarborg, aanpassingen aan de looptijd of de rentevoet.

Deze dossierkosten zijn opgenomen in het tarievenblad dat bijlage vormt van de prospectus.

### C. *Notariskosten*

De kosten verbonden aan het opstellen van de authentieke (notariële) leningsakte en het vestigen en inschrijven van de hypotheek voor alle sommen, komen ten laste van de kredietnemer en moeten door hem rechtstreeks met de notaris geregeld worden.

Interessant is dat het ereloon van de notaris steeds maar de helft van het normale ereloon bedraagt.

Vermits de meeste bestanddelen van de notariskosten (ereloon, registratierechten, inschrijvingsrechten, ...) worden berekend op het leningsbedrag, verhoogd met het bedrag van de bijhorigheden, is het bovendien voordelig dat het bedrag van die bijhorigheden bij onze vennootschap beperkt blijft tot **5 %** van het leningsbedrag met een minimum van 1.250,00 EUR.

### D. *Gewestwaarborg*

Zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 2007 moet voor de **waarborg van het Vlaams Gewest** bij het verlijden van de akte of het tekenen van de overeenkomst een som gelijk aan 0,20 % van het globaal leningsbedrag (200,00 EUR op een lening van 100.000,00 EUR) worden afgehouden en gestort in het Waarborgfonds Sociale Leningen. Dit bedrag is slechts verschuldigd indien de lening gewestwaarborg geniet. Dit is het geval indien de leenquotiteit meer dan 80% bedraagt .

De termijn van de gewestwaarborg is beperkt tot de eerste 10 jaar van de lening.



## VIII. AAN TE HECHTEN CONTRACTEN

### A. *Schuldsaldoverzekering*

Om de volledige terugbetaling van de schuld, in kapitaal en interesten, bij overlijden van de kredietnemer (of één van de kredietnemers) te waarborgen moet aan de lening een schuldsaldoverzekering gehecht worden. In uitzonderlijke gevallen kan van deze verplichting worden afgezien.

Die verzekering moet worden gesloten bij een in België gevestigde en toegelaten verzekeringsmaatschappij.

Bovendien moet de verzekering worden gesloten tegen betaling van een **enige premie** of een **jaarlijkse premie**.

De kredietnemer zal op elk verzoek van onze vennootschap het bewijs moeten voorleggen van de regelmatige betaling van de verzekeringspremies.

### B. *Brandverzekering*

De kredietnemer moet de gefinancierde woning laten verzekeren tegen brand, storm, waterschade, blikseminslag en ontploffingen, zolang de lening niet volledig is terugbetaald.

Die verzekering moet worden gesloten bij een in België gevestigde en toegelaten verzekeringsmaatschappij.

De verzekeringsmaatschappij zal - op verzoek van de kredietnemer - aan onze vennootschap een **bijvoegsel** bij de polis moeten afleveren (gewoonlijk “verklaring van hypothecaire schuldvordering” genoemd), waarin zij zich verbindt de verzekering slechts te wijzigen of te beëindigen na opzegging per aangetekende brief aan onze vennootschap, met inachtneming van een termijn van 15 dagen.

De kredietnemer zal op elk verzoek van onze vennootschap het bewijs moeten voorleggen van de regelmatige betaling van de verzekeringspremies.

### C. *Gevolgen voor de kredietnemer*

#### 1. **Vrijheid van verzekering**

De kredietnemer heeft de **vrije keuze** van onderneming waarbij hij zich verzekert, zowel voor de schuldsaldo- als voor de brandverzekering.

#### 2. **Opeisbaarheid**

Wanneer de kredietnemer nalaat voormelde verzekeringen aan te hechten of wanneer de schuldsaldo-en/of brandverzekering niet langer aangehecht blijven, wordt de lening onmiddellijk en integraal opeisbaar.



## IX. REALISATIE VAN EEN LENING

### A. Vooraf

Wat volgt is een schematisch overzicht van de opeenvolgende activiteiten die bijdragen tot de verwezenlijking van de leningsovereenkomst.

Het schema is niet restrictief. Andere formaliteiten kunnen nodig zijn om de lening te realiseren.

### B. Overzicht

1. Eerste informatief onderhoud tussen de kandidaat-kredietnemer en de vennootschap, met overhandiging van de prospectus (+ de bijlage) en eventueel een aanvraagformulier.
2. Indiening van de ondertekende leningsaanvraag.
3. Onderzoek van de aanvraag (kredietwaardigheid van de aanvrager, sociale voorwaarden vervuld,...) door onze vennootschap.
4. Schatting van het te hypothekeken onroerend goed en onderzoek van het verslag.
5. Schriftelijk en bindend aanbod door onze vennootschap aan de kandidaat-kredietnemer, met een geldigheidsduur van drie maanden, termijn waarbinnen de leningsovereenkomst afgesloten moet worden. Om de voorwaarden van het aanbod vast te leggen, dient de aanvrager het afgeleverd aanbod binnen de maand na het afleveren ervan ondertekend voor akkoord terug te bezorgen.
6. Ontvangst van de bewijzen betreffende de aan te hechten verzekeringscontracten.
7. Ondertekening van de leningakte bij de notaris door de kandidaat-kredietnemer gekozen (of ondertekening van de onderhandse leningsovereenkomst) en eventueel afgifte van (een gedeelte van) de geleende gelden  
  
Als aan het gehypothekeerd onroerend goed nog werken dienen uitgevoerd, zal (een deel van) het leningsbedrag in pand worden gegeven aan onze vennootschap (zie V)
8. Afwerking van de woning en bewoning door de kredietnemer binnen twee jaar na het tekenen van de akte of leningsovereenkomst.

